



Agencia Madrileña de Atención Social
CONSEJERÍA DE FAMILIA,
JUVENTUD Y ASUNTOS SOCIALES



Plan de
Recuperación,
Transformación
y Resiliencia



Financiado por
la Unión Europea
NextGenerationEU

PROPUESTA TÉCNICA MOTIVADA PARA LA SOLICITUD DE EXPEDIENTE
DE MODIFICACIÓN Nº1 DE LAS OBRAS
DE REFORMA INTEGRAL DE LOS EDIFICIOS DEL SURESTE DE
LA QUINTA DE VISTA ALEGRE
(CO FRAY BERNARDINO),
ENTRADA DESDE LA CALLE CLARA CAMPOAMOR EN MADRID,
COMO RESIDENCIA PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD INTELECTUAL,
EN LA CALLE GENERAL RICARDOS, 177 MADRID.

A/OBR-001222/2024C01



Agencia Madrileña de Atención Social
CONSEJERÍA DE FAMILIA,
JUVENTUD Y ASUNTOS SOCIALES



Financiado por
la Unión Europea
NextGenerationEU

1. DATOS GENERALES.

Expediente: A/OBR-001222/2024C01.

Obra: REFORMA INTEGRAL DE LOS EDIFICIOS DEL SURESTE DE LA QUINTA DE VISTA ALEGRE (CO FRAY BERNARDINO).

Promotor: Agencia Madrileña de Atención Social.

Redactor del Proyecto: Remedios Fernández-Carrión García, Arquitecto colegiado nº 8198 en el COAM y Javier García Fernández-Carrión, Arquitecto colegiado nº 20168 en el COAM.

Director de la Obra: Remedios Fernández-Carrión García, Arquitecto colegiado nº 8198 en el COAM y Javier García Fernández-Carrión, Arquitecto colegiado nº 20168 en el COAM.

Director de Ejecución de la Obra: Ángel Cano Fernández-Carrión, colegiado nº 107761 en el COAATM.

Coordinador de Seguridad y Salud en fase de ejecución: Javier García Fernández-Carrión, Arquitecto colegiado nº 20168 en el COAM.

Contratista adjudicataria de las obras: UTE CEVIAM EPC, S.L. & GEOXA, GENERAL DE CONSTRUCCIONES, S.L.

Importe de adjudicación: 10.815.501,40 euros.

Plazo de ejecución de la obra: 20 meses

2. OBJETO.

Se redacta la presente propuesta técnica, motivada por la Dirección Facultativa de la obra antes referida (nº expediente A/OBR-001222/2024C01), con objeto de solicitar, al Órgano de Contratación, la iniciación del correspondiente expediente para la modificación nº1 del proyecto vigente de las obras de REFORMA INTEGRAL DE LOS EDIFICIOS DEL SURESTE DE LA QUINTA DE VISTA ALEGRE (CO FRAY BERNARDINO).

LEGISLACIÓN APLICABLE.

- *Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.*

- *Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.*

Durante la ejecución de las obras, iniciadas oficialmente el 25/11/2024, es necesario ejecutar una serie de modificaciones que están dentro de los supuestos previstos en el artículo 203.2, las cuales pueden provocar la suspensión temporal de la obra y que se enmarcan en el artículo 242.5 de la vigente Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (en adelante LCSP).

Artículo 242.5 de la LCSP.

- *Cuando la tramitación de una modificación exija la suspensión temporal total de la ejecución de las obras y ello ocasione graves perjuicios para el interés público, se podrá acordar que continúen provisionalmente las mismas tal y como esté previsto en la propuesta técnica que elabore la dirección facultativa, siempre que el importe máximo previsto no supere el 20 por ciento del precio inicial del contrato, IVA excluido, y exista crédito adecuado y suficiente para su financiación.*



3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES.

Debido a las características, peculiaridades y circunstancias que rodean a la obra, es necesario introducir modificaciones al proyecto aprobado, las cuales pueden provocar la suspensión temporal de la obra.

Debido a que el Plan Funcional, sobre el que se desarrolló la documentación técnica del Proyecto en diciembre de 2023, ha quedado afectado por lo dispuesto por la Comisión Local de Patrimonio Histórico en el municipio de Madrid de la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte de la Comunidad de Madrid, en relación al expediente 350/2023/01083, se han generado nuevas necesidades que deben quedar incorporadas en la actuación.

Asimismo, una vez se ha podido reconocer el terreno y el estado real de la cimentación de los muros de carga del inmueble por parte de la empresa de Control de Calidad, entre los meses de enero y mayo de 2025, se ha comprobado que el nivel de heterogeneidad del terreno – previsiblemente alterado a consecuencia de la falta de conducción y evacuación de aguas de escorrentía superficial acentuado por el abandono del centro, ha provocado una mayor debilidad en el sistema de sustentación de las dos edificaciones. Tal extremo implica, de acuerdo con los cálculos efectuados, el no cumplimiento de los parámetros de seguridad establecidos por el Real Decreto 470/2021, de 29 de junio, por el que se aprueba el Código Estructural.

La imposibilidad de conservar el sistema de sustentación existente, recalzado en enero del año 2019, por cuanto que la adición de nuevas cargas podría provocar un colapso de los elementos que, actualmente, sirve de soporte de los edificios del sureste de la Quinta de Vista Alegre, obligando a: i) reforzar la cimentación existente mediante la mejora del terreno y el empleo puntual de micropilotes, y, ii) emplear un sistema de estabilización de las fachadas con una formación de contrapesos de hormigón exteriores que compensen los esfuerzos de viento durante la demolición de los forjados.

Por último, y en cumplimiento del Real Decreto 396/2006, de 31 de marzo, por el que se establecen las Disposiciones mínimas de Seguridad y Salud aplicables a los trabajos con riesgo de exposición de amianto, resulta necesario incorporar un procedimiento de trabajo para el desmontaje y tratamiento de determinados elementos que componen la red de saneamiento del inmueble.

Por tales motivos, resulta necesario introducir modificaciones no previstas en el pliego de cláusulas administrativas del expediente de construcción de obras

Estas modificaciones se refieren, tanto a nuevas necesidades imprevistas surgidas durante la ejecución de los trabajos, así como a requerimientos efectuados por la Administración en cuanto a nuevas prestaciones funcionales y requerimientos técnicos, como a nuevas condiciones de uso, mantenimiento y seguridad de las instalaciones, no contempladas en el Proyecto original, fechado en diciembre de 2023.

Los trabajos a los que se refiere la presente solicitud se circunscriben, exclusivamente, a los trabajos necesarios para la continuación provisional de las obras que afectan a la REFORMA INTEGRAL DE LOS EDIFICIOS DEL SURESTE DE LA QUINTA DE VISTA ALEGRE (CO FRAY BERNARDINO), para evitar su paralización y, así, conseguir su puesta en uso lo antes posible.

Por lo cual, tenemos:

MODIFICACIONES NO PREVISTAS.

A. CIRCUNSTANCIAS SOBREVENIDAS IMPREVISIBLES.

A.1.- NUEVAS NECESIDADES FUNCIONALES.

Según lo dispuesto en el artículo 205 de la LCSP, sobre modificaciones no previstas en el pliego de cláusulas administrativas particulares, en su apartado 2 de supuestos que eventualmente podrían justificar una modificación no prevista.

A. CIRCUNSTANCIAS SOBREVENIDAS IMPREVISIBLES.

A.1.- NUEVAS NECESIDADES FUNCIONALES.

MODIFICACIÓN DEL PLAN FUNCIONAL DEL PROYECTO.

Como resultado de las diferentes sesiones celebradas por la Comisión Local de Patrimonio Histórico en el municipio de Madrid de la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte de la Comunidad de Madrid, en relación al expediente 350/2023/01083, resulta necesario modificar el plan funcional inicialmente establecido.

Las modificaciones introducidas, todas ellas reflejadas en las Certificaciones de sesiones celebradas, conlleva la adecuación, no solo de la configuración arquitectónica, sino de los sistemas de instalaciones que le sirven.

Modificaciones propuestas:

1º. Demolición y reconstrucción de cornisas existentes.

La trabazón entre la cornisa prefabricada existente y su sujeción a la estructura primitiva de las cerchas en cubierta ha quedado totalmente deteriorada a causa de la falta de mantenimiento con el paso del tiempo.

Tal y como se especifica en la certificación de la Comisión Local de Patrimonio Histórico en el municipio de Madrid de la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte de la Comunidad de Madrid, resulta imprescindible conservar el aspecto original del inmueble, lo que conlleva la reconstrucción de las cornisas originales.

Esta modificación resulta necesaria para la obtención de la oportuna licencia de obras.

Esta modificación supondría aproximadamente un aumento del Presupuesto de Ejecución Material (PEM) de la obra de 157.879,00 €, resultando un incremento, aproximado, de un 1,27 %.

2º. Renovación completa de la teja de pizarra en la cubierta.

Toda vez que las piezas de pizarra ubicadas en cubierta han sido ensayadas por la entidad ADAMAS CONTROL Y GEOTECNICA, S.L. se determina que las tejas cuentan con una formación de óxidos en las superficies expuestas, apreciándose los cristales de pirrotina totalmente oxidados. Por ello, el ensayo realizado concluye la imposibilidad de recuperar las tejas de pizarra existente en cubierta (habiendo quedado previsto reutilizar un 70%), resultando necesario su completa renovación.

Tal y como se especifica en la certificación de la Comisión Local de Patrimonio Histórico en el municipio de Madrid de la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte de la Comunidad de Madrid, resulta imprescindible conservar el aspecto original del inmueble, lo que conlleva la reconstrucción de la cubierta existente empleando, para ello, el material original.

Esta modificación resulta necesaria para la obtención de la oportuna licencia de obras.

Esta modificación supondría aproximadamente un aumento del Presupuesto de Ejecución Material (PEM) de la obra de 330.938,49 €, resultando un incremento, aproximado, de un 2,67 %.

3º. Adaptación a los criterios dispuestos por la CLPH.

En aplicación de las diferentes certificaciones de las sesiones celebradas por la Comisión Local de Patrimonio Histórico en el municipio de Madrid de la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte de la Comunidad de Madrid en relación al expediente 350/2023/01083, para la obtención de la oportuna autorización preceptiva resulta necesario acometer una serie de modificaciones sobre el Proyecto primitivo, todas ellas bajo discreción de la mesa de la Comisión.

Las actuaciones, pormenorizadamente, son:

- Reposición de las contraventanas existentes.
- Reposición y consolidación de los espacios exteriores privativos.

Esta modificación resulta necesaria para la obtención de la oportuna licencia de obras.

Esta modificación supondría aproximadamente un aumento del Presupuesto de Ejecución Material (PEM) de la obra de 56.000,22 €, resultando un incremento, aproximado, de un 0,45 %.

MEJORA DEL TERRENO, REFUERZO DE LA CIMENTACIÓN EXISTENTE Y ESTABILIZACIÓN DE FACHADAS CON UNA FORMACIÓN DE CONTRAPESOS.

Una vez se ha podido reconocer el terreno y el estado real de la cimentación de los muros de carga del inmueble por parte de la empresa de Control de Calidad, entre los meses de enero y mayo de 2025, se ha comprobado que el nivel de heterogeneidad del terreno – previsiblemente alterado a consecuencia de la falta de conducción y evacuación de aguas de escorrentía superficial acentuado por el abandono del centro, ha provocado una mayor debilidad en el sistema de sustentación de las dos edificaciones.

Tal extremo implica, de acuerdo con los cálculos efectuados, el no cumplimiento de los parámetros de seguridad establecidos por el Real Decreto 470/2021, de 29 de junio, por el que se aprueba el Código Estructural.

Valorada la documentación remitida por la empresa de Control de Calidad, en cuanto a la actual situación del subsuelo y cimientos se refiere, se determina la imposibilidad de conservar el sistema de sustentación existente, recalzado en enero del año 2019, por cuanto que la adición de nuevas cargas podría provocar un colapso de los elementos que, actualmente, sirve de soporte de los edificios del sureste de la Quinta de Vista Alegre, obligando a: i) reforzar la cimentación existente mediante la mejora del terreno y el empleo puntual de micropilotes, y, ii) emplear un sistema de estabilización de las fachadas con una formación de contrapesos de hormigón exteriores que compensen los esfuerzos de viento durante la demolición de los forjados.

Modificaciones propuestas:

1º. Ejecución de micropilotes en refuerzo de cimentación.

Al objeto de asegurar la estabilidad de la edificación resulta esencial reforzar la cimentación recalzada en el año 2019 con la ejecución, de forma puntual, de nuevos micropilotes que permitan trasladar al firme capaz las solicitaciones requeridas por el inmueble.

Esta modificación resulta necesaria para asegurar la estabilidad del edificio.

Esta modificación supondría aproximadamente un aumento del Presupuesto de Ejecución Material (PEM) de la obra de 239.205,31 €, resultando un incremento, aproximado, de un 1,94 %.

2º. Zunchos de cosido con tirantes postensados sobre cimentación existente.

Los elementos de cimentación habrán de ser unidos a la cimentación existente, haciéndolos trabajar de forma conjunta, mediante tirantes de acero postensados, para que puedan estabilizar la sujeción del inmueble.

Por ello, para asegurar la estabilidad de la edificación, sin rebasar las prestaciones de la cimentación existente, lo que obligaría a una intervención generalizada y más costosa en la cimentación, se procederá a reforzar el actual sistema de sustentación mediante la ejecución de zunchos de hormigón armado, sobre los recalces realizados en el año 2019 en los muros de carga, de forma que permita evitar un vuelco y/o hundimiento de dichos elementos a consecuencia del empuje.

Esta modificación resulta necesaria para asegurar la estabilidad del edificio.

Esta modificación supondría aproximadamente un aumento del Presupuesto de Ejecución Material (PEM) de la obra de 291.332,85 €, resultando un incremento, aproximado, de un 2,36 %.

3º. Sistema de estabilización y formación de contrapesos en las fachadas.

Habida cuenta de la deficiente situación de la cimentación, agravada por la alteración del subsuelo, para iniciar los trabajos de demolición de los forjados es preciso ejecutar un sistema de estabilización de fachadas con una formación de contrapesos de hormigón en el exterior de las edificaciones, de forma que compensen los esfuerzos de viento y peso propio de las fachadas.

Esta medida es de carácter esencial al carecer, el sistema de sustentación existente, de la suficiente capacidad para arriostrar y estabilizar el edificio por sí mismo.

Esta modificación resulta necesaria para asegurar la estabilidad del edificio.

Esta modificación supondría aproximadamente un aumento del Presupuesto de Ejecución Material (PEM) de la obra de 369.322,26 €, resultando un incremento, aproximado, de un 2,99 %.

4º. Relleno con terrenos mejorados y compactados.

Al objeto de asegurar la estabilidad de la edificación, sin rebasar las prestaciones de la cimentación existente, lo que obligaría a una intervención generalizada y más costosa en la cimentación, se mejorará el terreno con un material granular de la adecuada capacidad portante.

Esta modificación resulta necesaria para asegurar la estabilidad del edificio.

Esta modificación supondría aproximadamente un aumento del Presupuesto de Ejecución Material (PEM) de la obra de 382.090,25 €, resultando un incremento, aproximado, de un 3,16 %.

PROCEDIMIENTO DE TRABAJO PROTOCOLO DESAMANTADO.

Una vez ha culminado la retirada y desmontaje de cerramientos, particiones y revestimientos de ambas construcciones, se ha detectado – en determinados elementos constructivos, la presencia de fibras de amianto.

En virtud del Real Decreto 396/2006, de 31 de marzo, por el que se establecen las Disposiciones mínimas de Seguridad y Salud aplicables a los trabajos con riesgo de exposición de amianto, resultando necesario la comunicación, ante la Autoridad Laboral competente, del programa de trabajo para los trabajos de retirada de aquellos elementos con riesgo de amianto. Para tal concreto fin será necesario contactar con una empresa especializada en la retirada de amianto para que valore la actuación a realizar según el caso.

Esta modificación supondría aproximadamente un aumento del Presupuesto de Ejecución Material (PEM) de la obra de 15.141,20€, resultando un incremento, aproximado, de 0,12 %.

A raíz de todo lo expuesto, se trata, por tanto, de una causa contemplada en el apartado 2c del artículo 205 de la LCSP (modificación no sustancial), ya que se cumplen las siguientes tres condiciones:

- *La modificación no altera las condiciones iniciales, ya que el objeto de la actuación es el mismo.*
- *No se altera el equilibrio económico del contrato. No se amplía el importe del presupuesto por encima del 50% del presupuesto original.*
- *La modificación no amplía de forma importante el ámbito del contrato. El valor de la modificación no excede del 15% del precio inicial del mismo, ni se halla dentro del ámbito de otro contrato.*

4. MODIFICACIÓN DEL PLAZO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.

Dado que el inicio de las obras se produjo el 25/11/2024, según el Acta de Replanteo, se ha estimado una demora en el proceso constructivo de la obra cuantificada en cuatro (4) meses, de forma que se propone una ampliación del plazo contractual acorde al retraso acaecido, de manera que la nueva fecha para la finalización de la obra será el 25 de noviembre de 2026.

5. SOLICITUD DE LA MODIFICACIÓN DEL PROYECTO.

En lo referente a las modificaciones que afectan al Proyecto Vigente, descritas anteriormente, informamos que:

PRIMERO. - Se han estudiado y analizado las modificaciones necesarias y, a falta de precisar la extensión exacta de todas ellas a desarrollar en el Proyecto Modificado nº1, teniendo en cuenta la situación en la que se encuentra la obra, **SE CONSIDERAN VIABLES Y NECESARIAS** para el buen desarrollo de las obras y su resultado.

SEGUNDO. - Se estima que las modificaciones indicadas anteriormente implican un **INCREMENTO DE LOS PRECIOS PARA CONTINUAR LAS OBRAS.**

En función de este desglose reflejado, el total de precios nuevos, en ejecución material, ascendería a 1.841.909,58 €, correspondiendo con un Presupuesto de Adjudicación, una vez aplicada la baja del 32,90% a 1.470.746,38 euros, representando un 14,96 % del precio inicial del contrato (IVA excluido), cuyo importe total, con IVA, sería de 1.617.821,02 euros.

Además, el futuro Proyecto Modificado deberá actualizar las mediciones conocidas hasta la fecha y las certificaciones a expedir durante la tramitación del expediente modificado, que comprendan unidades no previstas en el proyecto inicial - tomando como referencia los precios que figuren en esta propuesta técnica motivada, cuyos abonos tienen el concepto de pagos a cuenta provisionales sujetos a las rectificaciones y variaciones que se produzcan en la medición final y sin suponer en forma alguna, aprobación y recepción de las obras que comprenden (art 242.5 de la LCSP).

TERCERO. - Respecto al plazo de ejecución de la obra, será necesaria una ampliación del mismo, que en estos momentos se estima en cinco (4) meses, y que será analizada y revisada en la redacción del Proyecto Modificado.

Es decir:

- o Acta de Replanteo: 25/11/2024
- o Plazo vigente: dieciocho (20) meses.
- o Fecha de finalización: 25/07/2026
- o Ampliación Proyecto Modificado: cuatro (4) meses.
- o Fecha de finalización propuesta: 25/11/2026

CUARTO. - La necesidad de modificar el proyecto vigente obligará a elaborar una nueva documentación gráfica y escrita que refleje las modificaciones solicitadas dando lugar a unos honorarios que se devengarán de acuerdo con lo estipulado en el contrato vigente con esta Dirección Facultativa.

Se deberá tener en cuenta que habrá que modificar sustancialmente los documentos de proyecto que resulten afectados por las modificaciones descritas, entre otros la Memoria (descriptiva de la obra, de las instalaciones afectadas y justificaciones de los documentos del CTE), todos los planos de estructura referidos a la rehabilitación, así como los de cimentación y de instalaciones afectadas, todos los documentos de los Presupuesto y Mediciones, generando precios contradictorios descompuestos y alteración de las mediciones de las partidas afectadas, y Pliego de condiciones haciendo referencia a los nuevos materiales y trabajos.

Se deberán actualizar y adaptar a las nuevas circunstancias y materiales el Estudio de Seguridad y Salud, el de Gestión de Residuos, Plan de Control de Calidad, etc.

Por todo ello, SE SOLICITA:

- 1º. Se tenga por presentado este escrito, junto con la documentación que lo acompaña, justificativo de la necesidad de modificación del proyecto vigente.

- 2º. Que se autorice la redacción del Proyecto Modificado nº1 de las obras de “REFORMA INTEGRAL DE LOS EDIFICIOS DEL SURESTE DE LA QUINTA DE VISTA ALEGRE (CO FRAY BERNARDINO)”.

3. Incrementar el plazo de ejecución previsto de las obras en cuatro (4) meses.

6. FUNDAMENTOS JURÍDICOS.

El propósito de la presente SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN para la redacción de un PROYECTO MODIFICADO Nº1 queda motivado por la necesidad de ajustar el Proyecto original a las necesidades y circunstancias, que, de forma totalmente ajena, han resultado del todo sobrevenidas.

Sobre los supuestos que establece la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 para modificaciones previstas en el pliego de cláusulas administrativas particulares (artículo 204).

En el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares que rigen el Contrato de Servicios (expediente A/SER-011590/2022L001 MRR-L1B6) prevé la modificación del Contrato que puedan generarse durante la ejecución del servicio derivadas de las posibles situaciones contempladas por la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la

que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 en el contrato de obras.

Así, el artículo 204 de la citada Ley indica que:

“1. Los contratos de las Administraciones Públicas podrán modificarse durante su vigencia hasta un máximo del veinte por ciento del precio inicial cuando en los pliegos de cláusulas administrativas particulares se hubiere advertido expresamente de esta posibilidad, en la forma y con el contenido siguientes:

a) La cláusula de modificación deberá estar formulada de forma clara, precisa e inequívoca.

b) Asimismo, en lo que respecta a su contenido, la cláusula de modificación deberá precisar con el detalle suficiente: su alcance, límites y naturaleza; las condiciones en que podrá hacerse uso de la misma por referencia a circunstancias cuya concurrencia pueda verificarse de forma objetiva; y el procedimiento que haya de seguirse para realizar la modificación. La cláusula de modificación establecerá, asimismo, que la modificación no podrá suponer el establecimiento de nuevos precios unitarios no previstos en el contrato.

La formulación y contenido de la cláusula de modificación deberá ser tal que en todo caso permita a los candidatos y licitadores comprender su alcance exacto e interpretarla de la misma forma y que, por otra parte, permita al órgano de contratación comprobar efectivamente el cumplimiento por parte de los primeros de las condiciones de aptitud exigidas y valorar correctamente las ofertas presentadas por estos.”

El Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares del Contrato remite a lo establecido en el artículo 205 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que

se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.

Sobre los supuestos que establece la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 para modificaciones no previstas en el pliego de cláusulas administrativas particulares: prestaciones circunstancias imprevisibles y modificaciones no sustanciales (artículo 205).

La presente solicitud para la redacción del Proyecto Modificado nº1 encuentra su justificación en el artículo 205 de la mencionada Ley.

Al tratarse de modificaciones no previstas en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares del Contrato que se limitan a introducir las variaciones estrictamente indispensables para responder a la causa objetiva que las hace necesarias; y que se encuentran en los supuestos del apartado 2 del referido artículo 205, tal y como se expone a continuación:

“2. Los supuestos que eventualmente podrían justificar una modificación no prevista, siempre y cuando esta cumpla todos los requisitos recogidos en el apartado primero de este artículo, son los siguientes:

a) Cuando deviniera necesario añadir obras, suministros o servicios adicionales a los inicialmente contratados, siempre y cuando se den los dos requisitos siguientes:

1.º Que el cambio de contratista no fuera posible por razones de tipo económico o técnico, por ejemplo que obligara al órgano de contratación a adquirir obras, servicios o suministros con características técnicas diferentes a los inicialmente contratados, cuando estas diferencias den lugar a incompatibilidades o a dificultades técnicas de uso o de mantenimiento que resulten desproporcionadas; y, asimismo, que el cambio de contratista

generara inconvenientes significativos o un aumento sustancial de costes para el órgano de contratación.

En ningún caso se considerará un inconveniente significativo la necesidad de celebrar una nueva licitación para permitir el cambio de contratista.

2.º Que la modificación del contrato implique una alteración en su cuantía que no exceda, aislada o conjuntamente con otras modificaciones acordadas conforme a este artículo, del 50 por ciento de su precio inicial, IVA excluido.

b) Cuando la necesidad de modificar un contrato vigente se derive de circunstancias sobrevenidas y que fueran imprevisibles en el momento en que tuvo lugar la licitación del contrato, siempre y cuando se cumplan las tres condiciones siguientes:

1.º Que la necesidad de la modificación se derive de circunstancias que una Administración diligente no hubiera podido prever.

2.º Que la modificación no altere la naturaleza global del contrato.

3.º Que la modificación del contrato implique una alteración en su cuantía que no exceda, aislada o conjuntamente con otras modificaciones acordadas conforme a este artículo, del 50 por ciento de su precio inicial, IVA excluido.

c) Cuando las modificaciones no sean sustanciales. En este caso se tendrá que justificar especialmente la necesidad de las mismas, indicando las razones por las que esas prestaciones no se incluyeron en el contrato inicial.

Una modificación de un contrato se considerará sustancial cuando tenga como resultado un contrato de naturaleza materialmente diferente al celebrado en un principio. En cualquier caso, una modificación se considerará sustancial cuando se cumpla una o varias de las condiciones siguientes:

1.º Que la modificación introduzca condiciones que, de haber figurado en el procedimiento de contratación inicial, habrían permitido la selección de candidatos distintos de los seleccionados inicialmente o la aceptación de una oferta distinta a la aceptada inicialmente o habrían atraído a más participantes en el procedimiento de contratación.

En todo caso se considerará que se da el supuesto previsto en el párrafo anterior cuando la obra o el servicio resultantes del proyecto original o del pliego, respectivamente, más la modificación que se pretenda, requieran de una clasificación del contratista diferente a la que, en su caso, se exigió en el procedimiento de licitación original.

2.º Que la modificación altere el equilibrio económico del contrato en beneficio del contratista de una manera que no estaba prevista en el contrato inicial.

En todo caso se considerará que se da el supuesto previsto en el párrafo anterior cuando, como consecuencia de la modificación que se pretenda realizar, se introducirían unidades de obra nuevas cuyo importe representaría más del 50 por ciento del presupuesto inicial del contrato.

3.º Que la modificación amplíe de forma importante el ámbito del contrato.

En todo caso se considerará que se da el supuesto previsto en el párrafo anterior cuando:



(i) El valor de la modificación suponga una alteración en la cuantía del contrato que exceda, aislada o conjuntamente, del 15 por ciento del precio inicial del mismo, IVA excluido, si se trata del contrato de obras o de un 10 por ciento, IVA excluido, cuando se refiera a los demás contratos, o bien que supere el umbral que en función del tipo de contrato resulte de aplicación de entre los señalados en los artículos 20 a 23.

(ii) Las obras, servicios o suministros objeto de modificación se hallen dentro del ámbito de otro contrato, actual o futuro, siempre que se haya iniciado la tramitación del expediente de contratación.”

Con todo lo manifestado, en relación con las circunstancias sobrevenidas, en el caso del Modificado nº1 de las obras de “REFORMA INTEGRAL DE LOS EDIFICIOS DEL SURESTE DE LA QUINTA DE VISTA ALEGRE (CO FRAY BERNARDINO)”, cabe indicar que:

1º. El Órgano de Contratación, la Agencia Madrileña de Atención Social en el presente caso, no podía haber previsto las circunstancias sobrevenidas que motivan y requieren el inicio del expediente Modificado nº1 del Proyecto, tal y como se ha descrito.

2º. La incorporación del Modificado nº1 del Proyecto de las nuevas actuaciones, derivadas de los conceptos y aspectos que la aparición de las referidas circunstancias sobrevenidas conlleva, no altera la naturaleza del Contrato.

7. PROPUESTA TÉCNICA MOTIVADA PARA LA SOLICITUD DE EXPEDIENTE DE CONTINUACIÓN PROVISIONAL DE LAS OBRAS

Se redacta la presente propuesta técnica, motivada por la Dirección Facultativa de la obra antes referida (nº expediente A/OBR-001222/2024C01), con objeto de que la tramitación de la modificación del proyecto no suponga la suspensión temporal total de la ejecución de las obras, ocasionando, por ello, graves perjuicios para el interés público, elaborándose, por ello, la presente propuesta técnica motivada a los efectos de que pueda tramitarse un acuerdo para la continuación provisional de dichas obras, conforme a lo previsto en este documento y el artículo 242.5 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.

LEGISLACIÓN APLICABLE.

- Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.

- Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

Durante la ejecución de las obras, iniciadas oficialmente el 25/11/2024, es necesario ejecutar una serie de modificaciones que están dentro de los supuestos previstos en el artículo 203.2, las cuales pueden provocar la suspensión temporal de la obra y que se enmarcan en el artículo 242.5 de la vigente Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (en adelante LCSP).

Artículo 242.5 de la LCSP.

- *Cuando la tramitación de una modificación exija la suspensión temporal total de la ejecución de las obras y ello ocasione graves perjuicios para el interés público, se podrá acordar que continúen provisionalmente las mismas tal y como esté previsto en la propuesta técnica que elabore la dirección facultativa, siempre que el importe máximo previsto no supere el 20 por ciento del precio inicial del contrato, IVA excluido, y exista crédito adecuado y suficiente para su financiación.*

8. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES.

Debido a las características, peculiaridades y circunstancias que rodean a la obra, es necesario introducir modificaciones al proyecto aprobado, las cuales pueden provocar la suspensión temporal de la obra.

Debido a que el Plan Funcional, sobre el que se desarrolló la documentación técnica del Proyecto en diciembre de 2023, ha quedado afectado por lo dispuesto por la Comisión Local de Patrimonio Histórico en el municipio de Madrid de la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte de la Comunidad de Madrid, en relación al expediente 350/2023/01083, se han generado nuevas necesidades que deben quedar incorporadas en la actuación.

Asimismo, una vez se ha podido reconocer el terreno y el estado real de la cimentación de los muros de carga del inmueble por parte de la empresa de Control de Calidad, entre los meses de enero y mayo de 2025, se ha comprobado que el nivel de heterogeneidad del terreno – previsiblemente alterado a consecuencia de la falta de conducción y evacuación de aguas de escorrentía superficial acentuado por el abandono del centro, ha provocado una mayor debilidad en el sistema de sustentación de las dos edificaciones. Tal extremo implica, de acuerdo con los cálculos efectuados, el no cumplimiento de los parámetros de seguridad



establecidos por el Real Decreto 470/2021, de 29 de junio, por el que se aprueba el Código Estructural.

La imposibilidad de conservar el sistema de sustentación existente, recalzado en enero del año 2019, por cuanto que la adición de nuevas cargas podría provocar un colapso de los elementos que, actualmente, sirve de soporte de los edificios del sureste de la Quinta de Vista Alegre, obligando a: i) reforzar la cimentación existente mediante la mejora del terreno y el empleo puntual de micropilotes, y, ii) emplear un sistema de estabilización de las fachadas con una formación de contrapesos de hormigón exteriores que compensen los esfuerzos de viento durante la demolición de los forjados.

Por último, y en cumplimiento del Real Decreto 396/2006, de 31 de marzo, por el que se establecen las Disposiciones mínimas de Seguridad y Salud aplicables a los trabajos con riesgo de exposición de amianto, resulta necesario incorporar un procedimiento de trabajo para el desmontaje y tratamiento de determinados elementos que componen la red de saneamiento del inmueble.

Por tales motivos, resulta necesario introducir modificaciones no previstas en el pliego de cláusulas administrativas del expediente de construcción de obras

Estas modificaciones se refieren, tanto a nuevas necesidades imprevistas surgidas durante la ejecución de los trabajos, así como a requerimientos efectuados por la Administración en cuanto a nuevas prestaciones funcionales y requerimientos técnicos, como a nuevas condiciones de uso, mantenimiento y seguridad de las instalaciones, no contempladas en el Proyecto original, fechado en diciembre de 2023.

Los trabajos a los que se refiere la presente solicitud se circunscriben, exclusivamente, a los trabajos necesarios para la continuación provisional de las obras que afectan a la REFORMA INTEGRAL DE LOS EDIFICIOS DEL SURESTE DE LA QUINTA DE VISTA ALEGRE

(CO FRAY BERNARDINO), para evitar su paralización y, así, conseguir su puesta en uso lo antes posible.

Por lo cual, tenemos:

MODIFICACIONES NO PREVISTAS.

A. CIRCUNSTANCIAS SOBREVENIDAS IMPREVISIBLES.

A.1.- NUEVAS NECESIDADES FUNCIONALES.

Según lo dispuesto en el artículo 205 de la LCSP, sobre modificaciones no previstas en el pliego de cláusulas administrativas particulares, en su apartado 2 de supuestos que eventualmente podrían justificar una modificación no prevista.

A. CIRCUNSTANCIAS SOBREVENIDAS IMPREVISIBLES.

A.1.- NUEVAS NECESIDADES FUNCIONALES.

MODIFICACIÓN DEL PLAN FUNCIONAL DEL PROYECTO.

Como resultado de las diferentes sesiones celebradas por la Comisión Local de Patrimonio Histórico en el municipio de Madrid de la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte de la Comunidad de Madrid, en relación al expediente 350/2023/01083, resulta necesario modificar el plan funcional inicialmente establecido.

Las modificaciones introducidas, todas ellas reflejadas en las Certificaciones de sesiones celebradas, conlleva la adecuación, no solo de la configuración arquitectónica, sino de los sistemas de instalaciones que le sirven.

Se trata por tanto de una causa contemplada en el apartado 2c del artículo 205 de la LCSP (modificación no sustancial), ya que se cumplen las siguientes tres condiciones:

- *La modificación no altera las condiciones iniciales, ya que el objeto de la actuación es el mismo.*
- *No se altera el equilibrio económico del contrato. No se amplía el importe del presupuesto por encima del 50% del presupuesto original.*
- *La modificación no amplía de forma importante el ámbito del contrato. El valor de la modificación no excede del 15% del precio inicial del mismo, ni se halla dentro del ámbito de otro contrato.*

MEJORA DEL TERRENO, REFUERZO DE LA CIMENTACIÓN EXISTENTE Y ESTABILIZACIÓN DE FACHADAS CON UNA FORMACIÓN DE CONTRAPESOS.

Valorada la documentación remitida por la empresa de Control de Calidad, en cuanto a la actual situación del subsuelo y cimientos se refiere, se determina la imposibilidad de conservar el sistema de sustentación existente, recalzado en enero del año 2019, por cuanto que la adición de nuevas cargas podría provocar un colapso de los elementos que, actualmente, sirve de soporte de los edificios del sureste de la Quinta de Vista Alegre, obligando a: i) reforzar la cimentación existente mediante la mejora del terreno y el empleo puntual de micropilotes, y, ii) emplear un sistema de estabilización de las fachadas con una formación de contrapesos de hormigón exteriores que compensen los esfuerzos de viento durante la demolición de los forjados.

Se trata por tanto de una causa contemplada en el apartado 2c del artículo 205 de la LCSP (modificación no sustancial), ya que se cumplen las siguientes tres condiciones:

- *La modificación no altera las condiciones iniciales, ya que el objeto de la actuación es el mismo.*

- *No se altera el equilibrio económico del contrato. No se amplía el importe del presupuesto por encima del 50% del presupuesto original.*
- *La modificación no amplía de forma importante el ámbito del contrato. El valor de la modificación no excede del 15% del precio inicial del mismo, ni se halla dentro del ámbito de otro contrato.*

PROCEDIMIENTO DE TRABAJO PROTOCOLO DESAMANTADO.

Una vez ha culminado la retirada y desmontaje de cerramientos, particiones y revestimientos de ambas construcciones, se ha detectado – en determinados elementos constructivos, la presencia de fibras de amianto.

En virtud del Real Decreto 396/2006, de 31 de marzo, por el que se establecen las Disposiciones mínimas de Seguridad y Salud aplicables a los trabajos con riesgo de exposición de amianto, resultando necesario la comunicación, ante la Autoridad Laboral competente, del programa de trabajo para los trabajos de retirada de aquellos elementos con riesgo de amianto. Para tal concreto fin será necesario contactar con una empresa especializada en la retirada de amianto para que valore la actuación a realizar según el caso.

Se trata por tanto de una causa contemplada en el apartado 2a del artículo 205 de la LCSP (necesidad de añadir obras adicionales), pues deviene necesario añadir obras a las inicialmente previstas, cumpliéndose los dos requisitos siguientes:

- *El cambio de contratista no es posible por razones de tipo técnico, ya que generaría incompatibilidades y dificultades técnicas al tener que hacerse cargo dos empresas contratistas distintas de la ejecución de los trabajos en un mismo emplazamiento, generando inconvenientes significativos por molestias en la concurrencia de actividades durante la ejecución de las tareas. Se trata de obras cuyo objeto coincide con el objeto de las obras **REFORMA INTEGRAL DE LOS EDIFICIOS DEL SURESTE DE LA QUINTA DE VISTA ALEGRE (CO FRAY BERNARDINO)**.*

- *No se amplía el importe del presupuesto por encima del 50% del presupuesto original*

9. VALORACIÓN DE LAS MODIFICACIONES.

Estimativamente, el importe de los precios nuevos que deberán ejecutarse mientras se tramita la redacción del Proyecto Modificado serán los siguientes:

	PROYECTO INICIAL	PRECIOS CONTRADICTORIOS
PEM de la Obra	12.313.584,38 €	1.841.909,58 €
Gastos Generales 13 %	1.600.765,97 €	239.448,25 €
Beneficio Industrial 6%	738.815,06 €	110.514,57 €
PEC de la Obra	14.653.165,41 €	2.191.872,40 €
Presupuesto de adjudicación	9.832.273,99 €	1.470.746,38 €
IVA 10 %	983.227,40 €	147.074,64 €
Total presupuesto de la Obra	10.815.501,39 €	1.617.821,02 €

En función de este desglose, el total de precios nuevos, en ejecución material, ascendería a 1.841.909,58 €, correspondiendo con un Presupuesto de Adjudicación, una vez aplicada la baja del 32,90% a 1.470.746,38 euros, representando un 14,96 % del precio inicial del contrato (IVA excluido), cuyo importe total, con IVA, sería de 1.617.821,02 euros.

Y así, para que conste a los efectos oportunos, se firma en

En Madrid, fecha de la firma.

Remedios Fernández-Carrión García

Arquitecto Director de Obra

Javier García Fernández-Carrión

Arquitecto Director de Obra

Se adjunta el acta de todos los precios nuevos estimados incluyendo su descomposición.

ACTA DE PRECIOS CONTRADICTORIOS

PROMOTOR: AGENCIA MADRILEÑA DE ATENCIÓN SOCIAL

OBJETO DEL CONTRATO: OBRAS DE REFORMA INTEGRAL DE LOS EDIFICIOS DEL SURESTE DE LA QUINTA DE VISTA ALEGRE (CO FRAY BERNARDINO) PARA RESIDENCIA DE PERSONAS CON DISCAPACIDAD INTELECTUAL, EN CALLE GENERAL RICARDOS Nº177 DE MADRID, A TRAVÉS DEL PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA – FINANCIADO POR LA UNIÓN EUROPEA – NEXT GENERATION EU.

N.º EXPEDIENTE: A/OBR-001222/2024C01

EMPRESA ADJUDICATARIA: UTE CEVIAM-GEOXA (NIF: U16446767)

En Madrid, reunidos los asistentes a fin de levantar Acta en relación a los precios nuevos (precios contradictorios) que se proponen incorporar al proyecto correspondiente al contrato denominado, REFORMA INTEGRAL DE LOS EDIFICIOS DEL SURESTE DE LA QUINTA DE VISTA ALEGRE (CO FRAY BERNARDINO) PARA RESIDENCIA DE PERSONAS CON DISCAPACIDAD INTELECTUAL, EN CALLE GENERAL RICARDOS Nº177 DE MADRID, A TRAVÉS DEL PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA – FINANCIADO POR LA UNIÓN EUROPEA – NEXT GENERATION EU.

– Remedios Fernández-Carrión García, arquitecto COAM nº8198, director/a de las obras de referencia.

– Angel Cano Fernández-Carrión, arquitecto técnico, COATM nº107761, director de ejecución de las obras de referencia.

– Rafael Bernal Grávalos, actuando en nombre y representación de la UTE CEVIAM EPC, S.L. & GEOXA, GENERAL DE CONSTRUCCIONES, S.L. (CIF. U16446767)

Se levanta la presente,

ACTA DE PRECIOS CONTRADICTORIOS,
Haciéndose constar,



– Para la obtención de los nuevos precios que se relacionan en anejo adjunto a este Acta, se han utilizado, como base, los precios descompuestos que componen las distintas unidades del proyecto de obras de referencia.

– En cualquier caso, y para la confección de las mismas, su adecuación a los precios generales del mercado, según así se requiere en el art. 242 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se trasponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.

Lo que en muestra de conformidad firman en la presente Acta, en Madrid a fecha de firma.

El Arquitecto director de las obras	El Arquitecto Técnico, director de ejecución de las obras
Fdo.: Remedios Fernández-Carrión García	Fdo.: Angel Cano Fernández-Carrión

La UTE, CEVIAM-GEOXA
Fdo.: Rafael Bernal Grávalos

LISTADO DE PRECIOS NUEVOS

01.01 m. DEMOL.CORNISAS CUB.C/COMPRES.

Demolición de cornisas, con compresor, incluso limpieza y retirada de escombros a pie de carga, sin transporte al vertedero y con parte proporcional de medios auxiliares, sin medidas de protección colectivas. Según RD 105/2008 y NTE-ADD. Medición de longitud realmente ejecutada.

O01OA040	0,800	h	Oficial segunda	21,17	16,94
O01OA070	0,800	h	Peón ordinario	20,01	16,01
M06CM010	0,800	h	Compresor portátil diésel media presión 2 m3/min 7 bar	3,77	3,02
M06MR110	0,800	h	Martillo manual rompedor neumático 22 kg	2,21	1,77
				Mano de obra	32,95
				Maquinaria	4,79
				Suma la partida	37,74
				Costes indirectos.....	3% 1,13
				TOTAL PARTIDA	38,87

Asciende el precio total de la partida a la mencionada cantidad de TREINTA Y OCHO EUROS con OCHENTA Y SIETE CÉNTIMOS

01.02 m2 DEMOLICIÓN COBERTURA FIBROCEMENTO

Demolición de cobertura de placas onduladas de fibrocemento, incluidos caballetes, limas, canalones, remates laterales, mediciones de amianto (ambientales y personales), limpieza, plastificado, etiquetado y paletizado de las placas en zona delimitada y protegida, etc., por medios manuales, sin transporte al vertedero autorizado. Este trabajo se realizará por empresa autorizada y registrada en el RERA; incluso parte proporcional de documentación y permisos necesarios para este tipo de trabajo. Con parte proporcional de medios auxiliares, sin medidas de protección colectivas. Según RD 105/2008, RD 396/2006 y NTE-ADD. No se incluyen medios de elevación ni de evacuación de escombros. Medición descontando huecos.

O01OA060	0,650	h	Peón especializado	20,27	13,18
O01OA070	1,000	h	Peón ordinario	20,01	20,01
P35BP215	14,000	kg	Tratamiento amianto	0,86	12,04
P35BV140	0,400	u	Palet zona residuos	9,57	3,83
				Mano de obra	33,19
				Materiales	15,87
				Suma la partida	49,06
				Costes indirectos.....	3% 1,47
				TOTAL PARTIDA	50,53

Asciende el precio total de la partida a la mencionada cantidad de CINCUENTA EUROS con CINCUENTA Y TRES CÉNTIMOS

01.03

m3 TRANSPORTE ELEMENTOS DE FIBROCEMENTO CON AMIANTO

Transporte de placas de fibrocemento con amianto del desmantelamiento de cubierta, a vertedero específico, instalación de tratamiento de residuos de construcción y demolición externa a la obra o centro de valorización o eliminación de residuos, previamente plastificadas, paletizadas y cargadas sobre camión, considerando la ida, descarga y vuelta.

O01OA080	0,500	h	Maquinista o conductor	21,69	10,85
P35BT060	0,400	u	Retirada camión 18 t pma 200 km exclusivo	362,88	145,15
M02CA010	1,000	h	Carretilla elevadora diésel ST 1,3 t	6,95	6,95
				Mano de obra	10,85
				Maquinaria	6,95
				Materiales	145,15
				Suma la partida	162,95
				Costes indirectos.....	3% 4,89
				TOTAL PARTIDA	167,84

Asciede el precio total de la partida a la mencionada cantidad de CIENTO SESENTA Y SIETE EUROS con OCHENTA Y CUATRO CÉNTIMOS

02.01

m3 MEJORA DE TERRENO EN EDIFICIO RESIDENCIAL Y ADMINISTRATIVO

Mejora de terreno existente en la planta baja de los edificios, incluyendo excavacion del material a retirar, aporte de encachado de gravilla natural de machaqueo, de granulometría 20/40 mm, para un espesor medio de 100 cm, colocada en sub-base de solera o losa y compactación por medios mecánicos realizada con pisón vibrante tipo "rana", Totalmente realizada; i/p.p. de extendido, compactado y nivelado.

R02E100	1,000	m2	EXCAVACIÓN VACIADO A MÁQUINA MINI TERRENO MEDIO	23,52	23,52
E02W070	1,000	m2	SUMINISTRO GRAVILLA 20/40 mm EN OBRA d<10 km	58,89	58,89
R02C020	1,000	m2	COMPACTACIÓN A MÁQUINA C/PISÓN DE SUELOS	8,60	8,60
				Mano de obra	12,98
				Maquinaria	31,70
				Materiales	46,33
				Suma la partida	91,01
				Costes indirectos.....	3% 2,73
				TOTAL PARTIDA	93,74

Asciede el precio total de la partida a la mencionada cantidad de NOVENTA Y TRES EUROS con SETENTA Y CUATRO CÉNTIMOS

02.02 m3 RELLENO/APISONADO CIELO ABIERTO MECÁNICO C/APORTE DE PRÉSTAMO

Relleno extendido y apisonado con tierras de préstamo a cielo abierto, por medios mecánicos, en tongadas de 30 cm de espesor, hasta conseguir un grado de compactación del 95% del proctor normal, con aporte de tierras, incluido regado de las mismas, refino de taludes y con parte proporcional de medios auxiliares. Según CTE DB-SE-C Y UNE 103500:1994.

O01OA070	0,080	h	Peón ordinario	20,01	1,60
M08NM020	0,015	h	Motoniveladora de 200 CV	78,40	1,18
M08RN050	0,085	h	Rodillo compactador mixto 18 t a=222 cm	56,62	4,81
M08CA110	0,020	h	Cisterna agua s/camión 10.000 l	36,99	0,74
E02W010	1,000	m3	APORTE TIERRAS DE PRÉSTAMO d<10 km	29,88	29,88
				Mano de obra	1,72
				Maquinaria	12,28
				Materiales	24,21
				Suma la partida	38,21
				Costes indirectos.....	3% 1,15
				TOTAL PARTIDA	39,36

Asciede el precio total de la partida a la mencionada cantidad de TREINTA Y NUEVE EUROS con TREINTA Y SEIS CÉNTIMOS

02.03 m3 EXCAVACIÓN ZANJA SANEAMIENTO A MÁQUINA TERRENO FLOJO C/RELLENO Y APISONADO

Excavación en zanjas de saneamiento, en terrenos de consistencia floja por medios mecánicos, con extracción de tierras a los bordes, y con posterior relleno y apisonado de las tierras procedentes de la excavación. Incluida parte proporcional de medios auxiliares. Según CTE DB-HS y NTE-ADZ.

O01OA070	0,950	h	Peón ordinario	20,01	19,01
M05EC110	0,150	h	Miniexcavadora hidráulica cadenas goma 1,2 t	30,14	4,52
M08RI010	0,750	h	Pisón compactador 70 kg	3,66	2,75
				Mano de obra	19,01
				Maquinaria	7,27
				Suma la partida	26,28
				Costes indirectos.....	3% 0,79
				TOTAL PARTIDA	27,07

Asciede el precio total de la partida a la mencionada cantidad de VEINTISIETE EUROS con SIETE CÉNTIMOS

03.01

u TALADRO FÁBRICA LADRILLO

Taladro sobre fábrica de ladrillo, de diámetro medio 100 mm y profundidad media de hasta 2 pies (50 cm) mediante máquina de perforación con corona hueca (portatestigos) de widia o hélice de acero y tungsteno sobre varilla piezométrica roscada, con mecanismos de aplome en vertical y horizontal, comprendiendo replanteo del taladro y cálculo in situ de su trayectoria, implantación nivelación y posicionamiento en los puntos de trabajo de equipo de perforación, asistido mediante grupo electrógeno o luz de obra, preparación de la zona de trabajo, ejecución del taladro, desmontado de equipo, y limpieza del lugar de trabajo. Medida la unidad ejecutada. Máquinas y herramientas con marcado CE según Directiva 2006/42/CE.

O01OC070	0,800	h	Especialista cosidos estáticos	23,00	18,40
O01OA070	0,800	h	Peón ordinario	20,01	16,01
M12T020	0,800	h	Equipo perforador diamante D=100 mm	4,32	3,46
M06CH010	0,800	h	Compresor portátil eléctrico 2 m3/min	3,91	3,13
P01DW050	0,157	m3	Agua	1,39	0,22
				Mano de obra	34,41
				Maquinaria	6,59
				Materiales	0,22
				Suma la partida	41,22
				Costes indirectos.....	3% 1,24
				TOTAL PARTIDA	42,46

Ascende el precio total de la partida a la mencionada cantidad de CUARENTA Y DOS EUROS con CUARENTA Y SEIS CÉNTIMOS

03.02

u TIRANTE DIAM. 20MM PARA ATADO DE VIGAS DE REFUERZO CIMENTACION

Tirante metálico de acero roscado 20mm. de diámetro nominal y 1,60 m. de longitud con 2 placas de tesado, colocado según planos de detalle, incluso cortes, tuerca de tesado con rosca y placas de anclaje.

O01OB130	0,250	h	Oficial 1º cerrajero	22,22	5,56
O01OB140	0,250	h	Ayudante cerrajero	20,53	5,13
O01OA030	0,250	h	Oficial primera	22,22	5,56
O01OA070	0,250	h	Peón ordinario	20,01	5,00
P03AE020	2,470	kg	Acero en barras con rosca	12,25	30,26
P03ALP010	0,100	kg	Acero laminado S275JR	2,01	0,20
				Mano de obra	21,25
				Materiales	30,46
				Suma la partida	51,71
				Costes indirectos.....	3% 1,55
				TOTAL PARTIDA	53,26

Asciede el precio total de la partida a la mencionada cantidad de CINCUENTA Y TRES EUROS con VEINTISEIS CÉNTIMOS

03.03

m2 ENCOFR. TABICAS PARA VIGAS REFUERZO CIMENTACION

Encofrado y desencofrado de tabicas verticales para formación de vigas de cimentación con tablero de encofrar, considerando una postura. Normas NTE-EME.

O01OB010	0,400	h	Oficial 1º encofrador	22,22	8,89
O01OB020	0,400	h	Ayudante encofrador	20,53	8,21
M13EQV020	1,000	u	Tablero encof. madera tricapa 1970x500x27 mm	23,43	23,43
P01EM290	0,030	m3	Madera pino encofrar 26 mm	477,70	14,33
P01UC030	0,100	kg	Puntas de acero 20x100 mm cabeza plana	2,78	0,28
P03AA020	0,070	kg	Alambre atar 1,30 mm.	1,60	0,11
P31CB010	0,020	u	Puntal metálico telescópico 3 m	17,89	0,36
				Mano de obra	17,10
				Maquinaria	23,43
				Materiales	15,08
				Suma la partida	55,61
				Costes indirectos.....	3% 1,67
				TOTAL PARTIDA	57,28

Ascende el precio total de la partida a la mencionada cantidad de CINCUENTA Y SIETE EUROS con VEINTIOCHO CÉNTIMOS

03.04 m MICROPIL.TUBO ACERO D=200 mm.

Micropilote de diámetro exterior de 200 mm. armado con tubo de acero de 101.7 mm. de diámetro interior de 10 mm. de espesor, hasta 19 m. de profundidad con lodos tixotrópicos, i/p.p. de transporte de equipo mecánico.

O01OA110	0,450	h	Cuadrilla C	50,81	22,86
M04PS900	0,450	h	Equipo perf. rotc. micropilotes	270,00	121,50
P01CC020	0,450	t	Cemento CEM II/B-P 32,5 N sacos	130,35	58,66
P01EW100	2,680	kg	Lodo tixotrópico (bentonita)	0,77	2,06
P13TT041	1,000	m	Tubo acero S355D=200 mm	81,00	81,00
M07Z030	0,002	ud	Transporte equipo mecánico pilotes	4.480,00	8,96
R06AP020	0,100	ud	PLACA ANCLAJE 20x20cm e=10/250mm	36,24	3,62
				Mano de obra	25,13
				Maquinaria	130,46
				Materiales	143,07
				Suma la partida	298,66
				Costes indirectos.....	3% 8,96
				TOTAL PARTIDA	307,62

Asciende el precio total de la partida a la mencionada cantidad de TRESCIENTOS SIETE EUROS con SESENTA Y DOS CÉNTIMOS

03.05

m3 LOSA CIMENTACIÓN HORM. ARM. HA-25/B/20/XC2 o XC3 - 50

kg/m3 VERT. BOMBA

Losa de cimentación de hormigón armado HA-25/B/20/XC2 o XC3, elaborado en central, de resistencia característica a compresión de 25 MPa (N/mm²), de consistencia blanda, tamaño máximo del árido de 20 mm, en elementos enterrados, o interiores sometidos a humedades relativas medias-altas (>65%) o a condensaciones, o elementos exteriores con alta precipitación. Totalmente ejecutada; i/p.p. de armadura de acero corrugado B 500 S/SD conforme a UNE 36068:2011, con una cuantía de 50 kg/m³; despuntes; vertido por medio de camión-bomba, vibrado y colocado. Según normas CTE DB-SE-C, NTE-CSL y Código Estructural. Componentes del hormigón y acero con marcado CE y DdP (Declaración de prestaciones) según Reglamento europeo (UE) 305/2011.

E04AB040	50,000	kg	ACERO CORRUGADO ELABORADO / ARMADO B 500 S/SD	2,84	142,00
A03VB030	1,000	m3	VERTIDO HORMIGÓN CON BOMBA EN LOSAS	33,44	33,44
P01HAV190	1,080	m3	Hormigón HA-25/B/20/XC2 o XC3 central	89,36	96,51

Mano de obra	41,40
Maquinaria	21,38
Materiales	209,17
Suma la partida	271,95
Costes indirectos.....	3% 8,16
TOTAL PARTIDA	280,11

Asciende el precio total de la partida a la mencionada cantidad de DOSCIENTOS OCHENTA EUROS con ONCE CÉNTIMOS

03.06

m3 CONTRAPESO HORMIGÓN VERTIDO GRÚA ESTABILIZADOR FACHADA

Contrapeso de estabilizador de fachada realizado en hormigón armado HA-25/P/20/XC2 o XC3, elaborado en central en relleno, i/armadura (20 kg/m3), encofrado y desencofrado, vertido con grúa, vibrado y colocado. Según normas NTE-CPE, EME y Código Estructural. Componentes del hormigón y acero con marcado CE y DdP (Declaración de prestaciones) según Reglamento (UE) 305/2011.

E04EMG010	1,000	m3	HORMIGÓN CIMENTACIÓN ENCEPADO HA-25/B/20/XC2 o XC3 VERT. GRÚA	116,77	116,77
E04AB040	20,000	kg	ACERO CORRUGADO ELABORADO / ARMADO B 500 S/SD	2,84	56,80
			Mano de obra		24,16
			Maquinaria		5,48
			Materiales		143,93
			Suma la partida		173,57
			Costes indirectos.....	3%	5,21
			TOTAL PARTIDA		178,78

Asciende el precio total de la partida a la mencionada cantidad de CIENTO SETENTA Y OCHO EUROS con SETENTA Y OCHO CÉNTIMOS

03.07

m2 MONTAJE / DESMONTAJE ESTABILIZADOR FACHADA SIST. TORRE GS

Montaje o desmontaje de sistema estabilizador exterior de fachada (para sujeción de fachada en vaciados y demoliciones interiores de inmuebles, o similares), para alturas de fachada mayores de 6 m; realizado mediante sistema de perfiles resistentes de acero con alma aligerada y torres conformadas con pórticos GrandShore y tensores GrandShore. Incluye cajas de conexión de los perfiles, barras diagonales, accesorios y p.p. de medios auxiliares y medios de elevación. No incluye contrapesos o lastres de hormigón en base para sujeción y estabilización. Medido según superficie de fachada. Montaje / desmontaje en horario laborable.

M13FVM0201	1,000	m2	Montaje / desmontaje estabilizador fachada sistema torre GS	70,00	70,00
%MA1000	0,700	%	Medios auxiliares	10,00	7,00
			Maquinaria		70,00
			Otros		7,00
			Suma la partida		77,00
			Costes indirectos.....	3%	2,31
			TOTAL PARTIDA		79,31

Asciende el precio total de la partida a la mencionada cantidad de SETENTA Y NUEVE EUROS con TREINTA Y UN CÉNTIMOS

03.08

m2 ALQUILER DIARIO ESTABILIZADOR FACHADA SIST. TORRE GS

Alquiler diario de sistema estabilizador exterior de fachada (para sujeción de fachada en vaciados y demoliciones interiores de inmuebles, o similares), para alturas de fachada mayores de 6 m; realizado mediante sistema de perfiles resistentes de acero con alma aligerada. Incluye cajas de conexión de los perfiles, barras diagonales, accesorios y p.p. de medios auxiliares y medios de elevación. No incluye contrapesos o lastres de hormigón en base para sujeción y estabilización. Medido según superficie de fachada. Alquiler diario por día natural (incluido festivos).

M13FVA021	1,000	m2	Alquiler diario estabilizador fachada Torre GS	0,90	0,90
%MA1000	0,009	%	Medios auxiliares	10,00	0,09
				Maquinaria	0,90
				Otros	0,09
				Suma la partida	0,99
				Costes indirectos.....	3% 0,03
				TOTAL PARTIDA	1,02

Ascende el precio total de la partida a la mencionada cantidad de UN EUROS con DOS CÉNTIMOS

04.01

m CORNISA REPLICANDO A LA EXISTENTE

Suministro e instalación de cornisa de EPS con acabado de resina en la cara frontal, incluso fabricación de molde para copia de cornisa existente

O01OA030	0,700	h	Oficial primera	22,22	15,55
O01OA070	0,700	h	Peón ordinario	20,01	14,01
PN050101	1,000	m	Cornisa porex acabado resina	103,00	103,00
P05EW120	2,700	kg	Cemento cola	1,07	2,89
P30PW060	0,840	m	Sellado junta masilla poliuretano	5,17	4,34
%MA0200	1,398	%	Medios auxiliares	2,00	2,80
				Mano de obra	29,56
				Materiales	110,23
				Otros	2,80
				Suma la partida	142,59
				Costes indirectos.....	3% 4,28
				TOTAL PARTIDA	146,87

Ascende el precio total de la partida a la mencionada cantidad de CIENTO CUARENTA Y SEIS EUROS con OCHENTA Y SIETE CÉNTIMOS

05.01

m2 CUBIERTA PIZARRA 30x20 cm 1ª CALIDAD SOBRE RASTREL

Cubierta de pizarra formada por: enrastrelado de listones de madera de pino de 42x27 mm de sección, de calidad VI, fijados al faldón o forjado (no incluido) mediante fijaciones mecánicas o clavos de acero, colocados paralelos al alero y separados 12 cm entre ejes; y cobertura de piezas de pizarra de 30x20 cm, de 1ª calidad nacional, fijada a los rastreles con puntas o ganchos de acero. Totalmente montada; i/p.p. de replanteo, anclajes, fijaciones, caballete, limas, remates en chapa galvanizada de 250 mm desarrollo, piezas de ventilación de cubierta, goterones y medios auxiliares (excepto elevación transporte y medidas de seguridad colectivas). Conforme a UNE 22190:2014, NTE-QTP-11/12 y CTE DB-HS-1. Medida en superficie real de cubierta. Materiales de cobertura con marcado CE y DdP (Declaración de prestaciones) según Reglamento (UE) 305/2011.

O01OA030	0,750	h	Oficial primera	22,22	16,67
O01OA050	0,750	h	Ayudante	20,53	15,40
P05PW105	8,500	m	Rastrel pino calidad VI 42x27 mm	1,21	10,29
P05PP090	1,000	m2	Pizarra 1ª calidad nacional 30x20 cm	15,08	15,08
P05EW030	0,300	kg	Puntas acero 17x70 mm	1,66	0,50
P05EW032	0,100	kg	Puntas acero 33x60 mm	4,67	0,47
P05PW010	0,700	m	Remate chapa galvanizada desarrollo 25 cm	5,81	4,07
P05PW060	0,050	u	Pieza ventilación chapa galvanizada	14,62	0,73
%PM1200	0,632	%	Pequeño Material	12,00	7,58
				Mano de obra	32,07
				Materiales	38,72
				Suma la partida	70,79
				Costes indirectos.....	3% 2,12
				TOTAL PARTIDA	72,91

Asciede el precio total de la partida a la mencionada cantidad de SETENTA Y DOS EUROS con NOVENTA Y UN CÉNTIMOS

06.01 m2 CONTRAVENTANA 2H ABATIBLES

Contraventana exterior abatible similar a la existente, incluso cerco, con patillas para anclaje, herrajes de colgar y seguridad. Elaborada en taller y montaje en obra (sin incluir recibido de albañilería). Materiales con marcado CE y DdP (Declaración de prestaciones) según Reglamento (UE) 305/2011.

O01OB130	0,400	h	Oficial 1º cerrajero	22,22	8,89		
O01OB140	0,400	h	Ayudante cerrajero	20,53	8,21		
P13DVA040	1,000	m2	Contraventana lamas tubo	427,31	427,31		
						Mano de obra	17,10
						Materiales	427,31
						Suma la partida	444,41
						Costes indirectos.....	3% 13,33
						TOTAL PARTIDA	457,74

Asciende el precio total de la partida a la mencionada cantidad de CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SIETE EUROS con SETENTA Y CUATRO CÉNTIMOS

07.01 u TALADO ÁRBOL d>50 cm CON TRANSPORTE A VERTEDERO <10km

Talado de árbol de diámetro mayor de 50 cm, troceado y apilado del mismo en la zona indicada, incluso carga y transporte a vertedero o planta de reciclaje de ramas y el resto de productos resultantes y con parte proporcional de medios auxiliares. Conforme a ORDEN FOM/1382/2002-PG3-Art.300 y RD 105/2008.

O01OA020	0,400	h	Capataz	23,78	9,51		
O01OA070	1,800	h	Peón ordinario	20,01	36,02		
M05PC020	0,200	h	Pala cargadora cadenas 130 CV - 1,8 m3	50,80	10,16		
M07CB020	0,400	h	Camión basculante 4x4 de 14 t	42,72	17,09		
M11MM030	2,000	h	Motosierra gasolina L=40 cm 1,32 cv	2,52	5,04		
M07N120	1,000	u	Canon tocón/ramaje vertedero grande	4,12	4,12		
						Mano de obra	45,53
						Maquinaria.....	36,41
						Suma la partida	81,94
						Costes indirectos.....	3% 2,46
						TOTAL PARTIDA	84,40

Asciende el precio total de la partida a la mencionada cantidad de OCHENTA Y CUATRO EUROS con CUARENTA CÉNTIMOS

07.02 u BANCO ACERO 6 TABLONES 2,00 m

Suministro y colocación de banco de 2,00 m de longitud con estructura de acero pintada en color negro, con asiento de 3 tablones y respaldo de 3 tablones, ambos de madera tratada con protector fungicida, insecticida e hidrófugo.

O01OA090	1,000	h	Cuadrilla A	52,76	52,76
P29BM030	1,000	u	Banco acero/6 tablones 2,00 m	340,70	340,70
P01DW090	3,000	u	Pequeño material	1,70	5,10
				Mano de obra	52,76
				Materiales	345,80
				Suma la partida	398,56
				Costes indirectos.....	3% 11,96
				TOTAL PARTIDA	410,52

Asciende el precio total de la partida a la mencionada cantidad de CUATROCIENTOS DIEZ EUROS con CINCUENTA Y DOS CÉNTIMOS

07.03 u FUENTE SIMILAR A EXISTENTE

Suministro e instalación de fuente similar a la existente, incluso conexiones a redes de abastecimiento y evacuación de aguas, base de hormigón en masa y elementos de fijación.

O01OA090	1,000	h	Cuadrilla A	52,76	52,76
P29BM031	1,000	u	Fuente similiar a la existente	2.600,00	2.600,00
P01DW090	3,000	u	Pequeño material	1,70	5,10
				Mano de obra	52,76
				Materiales	2.605,10
				Suma la partida	2.657,86
				Costes indirectos.....	3% 79,74
				TOTAL PARTIDA	2.737,60

Asciende el precio total de la partida a la mencionada cantidad de DOS MIL SETECIENTOS TREINTA Y SIETE EUROS con SESENTA CÉNTIMOS

07.04 u MORUS ALBA 14-16 cm RAÍZ DESNUDA

Morus alba (Morera) de 14 a 16 cm de perímetro de tronco, suministrado a raíz desnuda y plantación en hoyo de 1,00x1,00x1,00 m, incluso apertura del mismo con los medios indicados, abonado, formación de alcorque y primer riego.

O01OB270	0,400	h	Oficial 1ª jardinería	22,22	8,89
O01OB280	0,400	h	Peón jardinería	20,01	8,00
M05EN020	0,050	h	Excavadora hidráulica neumáticos 84 CV	44,68	2,23
P28EC290	1,000	u	Morus alba 14-16 cm raíz desnuda	23,73	23,73
P28DA130	2,000	kg	Substrato vegetal fertilizado	0,97	1,94
P01DW050	0,100	m3	Agua	1,39	0,14
				Mano de obra.....	16,89
				Maquinaria.....	2,23
				Materiales	25,81
				Suma la partida	44,93
				Costes indirectos.....	3% 1,35
				TOTAL PARTIDA	46,28

Asciende el precio total de la partida a la mencionada cantidad de CUARENTA Y SEIS EUROS con VEINTIOCHO CÉNTIMOS

07.05 u POPULUS ALBA 14-16 cm RAÍZ DESNUDA

Populus alba (Álamo blanco) de 14 a 16 cm de perímetro de tronco, suministrado a raíz desnuda y plantación en hoyo de 1,00x1,00x1,00 m, incluso apertura del mismo con los medios indicados, abonado, formación de alcorque y primer riego.

O01OB270	0,400	h	Oficial 1ª jardinería	22,22	8,89
O01OB280	0,400	h	Peón jardinería	20,01	8,00
M05EN020	0,050	h	Excavadora hidráulica neumáticos 84 CV	44,68	2,23
P28EC330	1,000	u	Populus alba 14-16 cm raíz desnuda	34,29	34,29
P28DA130	2,000	kg	Substrato vegetal fertilizado	0,97	1,94
P01DW050	0,100	m3	Agua	1,39	0,14

Mano de obra.....	16,89
Maquinaria.....	2,23
Materiales	36,37
Suma la partida	55,49
Costes indirectos.....	3% 1,66
TOTAL PARTIDA	57,15

Asciende el precio total de la partida a la mencionada cantidad de CINCUENTA Y SIETE EUROS con QUINCE CÉNTIMOS

07.06 u CUPRESSUS ARIZÓNICA GLAUCA 2,50-3,00 m

Cupressus arizónica glauca (Ciprés azul de Arizona) de 2,50 a 3,00 m de altura, suministrado en cepellón y plantación en hoyo de 1,00x1,00x1,00 m con los medios indicados, abonado, drenaje, formación de alcorque y primer riego.

O01OB270	0,600	h	Oficial 1ª jardinería	22,22	13,33
O01OB280	0,600	h	Peón jardinería	20,01	12,01
M05EN020	0,060	h	Excavadora hidráulica neumáticos 84 CV	44,68	2,68
M07CG010	0,300	h	Camión con grúa 6 t	52,46	15,74
P28EA180	1,000	u	Cupressus arizónica glauca 2,5-3 m	42,58	42,58
P28SD005	3,000	m	Tubo drenaje PVC corrugado D=50 mm	3,17	9,51
P28DA130	2,000	kg	Substrato vegetal fertilizado	0,97	1,94
P01DW050	0,075	m3	Agua	1,39	0,10
				Mano de obra	25,34
				Maquinaria	18,42
				Materiales	54,13
				Suma la partida	97,89
				Costes indirectos.....	3% 2,94
				TOTAL PARTIDA	100,83

Asciede el precio total de la partida a la mencionada cantidad de CIEN EUROS con OCHENTA Y TRES CÉNTIMOS

07.07

u ROBINIA PSEUDOACACIA 14-16 cm RAÍZ DESNUDA

Robinia pseudoacacia (Acacia) de 14 a 16 cm de perímetro de tronco, suministrado a raíz desnuda y plantación en hoyo de 1,00x1,00x1,00 m, incluso apertura del mismo con los medios indicados, abonado, formación de alcorque y primer riego.

O01OB270	0,400	h	Oficial 1ª jardinería	22,22	8,89
O01OB280	0,400	h	Peón jardinería	20,01	8,00
M05EN020	0,050	h	Excavadora hidráulica neumáticos 84 CV	44,68	2,23
P28EC410	1,000	u	Robinia pseudoacacia 14-16 cm raíz desnuda	27,72	27,72
P28DA130	2,000	kg	Substrato vegetal fertilizado	0,97	1,94
P01DW050	0,100	m3	Agua	1,39	0,14

Mano de obra.....	16,89
Maquinaria.....	2,23
Materiales	29,80
Suma la partida	48,92
Costes indirectos.....	3% 1,47

TOTAL PARTIDA 50,39

Asciende el precio total de la partida a la mencionada cantidad de CINCUENTA EUROS con TREINTA Y NUEVE CÉNTIMOS

El Arquitecto director de las obras	El Arquitecto Técnico, director de ejecución de las obras
Fdo.: Remedios Fernández-Carrión García	Fdo.: Angel Cano Fernández-Carrión

La UTE, CEVIAM-GEOXA
Fdo.: Rafael Bernal Grávalos